



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. COOPPOT-011-2025
Machachi, 14 de mayo de 2025

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Mgs. Wilson Castillo
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ASUNTO: Entrega del INFORME Nro. 003-COOPPOT-2025-I

El presente tiene como finalidad remitir el INFORME Nro. 003-COOPPOT-2025-I, de 13 de mayo de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto a la *"Liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6 del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la calle Perez Pareja y vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia Pichincha"*, para su resolución por parte del Concejo Municipal, dando cumplimiento al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0136-MI de 08 de mayo de 2025, suscrito por la Abg. Johanna Velozo, Prosecretaria.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Mgs. Wilson Castillo
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



Adjunto:

1. INFORME Nro. 003-COOPPOT-2025-I
2. Expediente Original



RECIBIDO
RECIBIDO POR: _____
FECHA: 15 MAY 2025 HORA: 15:19
FIRMA: _____

RECIBIDO
ALCALDE
15 MAY 2025
HORA: 08:52
FIRMA: _____



INFORME DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Solicitud de liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6, del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía Circunvalación zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha.

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. Mediante trámite N° 173526, ingresado a esta municipalidad el 29 de enero de 2025, por la Srta. **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, en calidad de propietaria de los lotes 5 y lote 6, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, se dirigió al Sr. Alcalde y solicitando lo siguiente:

*“(…) Saludándole muy respetuosamente y deseando éxitos en sus funciones, me dirijo a usted. Se digne ordenar a quien corresponda se me autorice la **LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION POR AREAS VERDES Y DEMAS IMPUESTOS Y TASAS PERTINENTES DEL FRACCIONAMIENTOS N.- 28545 LOTE 5 y 6 respectivamente de mi propiedad con clave catastral lote 5 - 1703500106016183000 y lote 6.- 1703500106016178000 que está ubicada en la calle PEREZ PAREJA Y CIRCUNVALACION--SECTOR EL CEMENTERIO-MACHACHI**”.*

- 1.2. Mediante Memorando Nro. **GADMCM-DGC-2025-0170-M**, de fecha 26 de febrero de 2025, la Mgs. Stefanny Pillajo en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, informó el avalúo del terreno y de la construcción de los predios ubicados en la parroquia Machachi, Barrio Cementerio, conforme a la Ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales que rigen para el bienio 2024–2025, como respuesta al requerimiento formulado en el Memorando Nro. **GADMCM-DIPLAT-2025-0280-M**. En dicho documento se detalla lo siguiente:

CLAVE CATASTRAL		AVALÚO
1703500106016183000 <i>Lote 5</i>	Terreno	\$19.014,58
	Construcción	\$0,00
1703500106016178000 <i>Lote 6</i>	Terreno	\$18.800,02
	Construcción	\$38.930,10
Avalúo total	Terreno	\$37.814,60
Avalúo total	Construcción	\$38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:		\$76.744,70
Valor por cada m2 de terreno		\$46,90 USD/m²





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- 1.3. Mediante MEMORANDO Nro. **GADMCM-DIPLAT-2025-0270-MI**, de fecha 04 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en calidad de Director de Planificación Territorial, remitió el informe técnico de liquidación de la contribución por áreas verdes N° 025-IT-DIPLAT-2025, dentro del trámite Municipal ingresado por guía No.- 173526, en el cual se establece entre otras cosas lo siguiente:

"1.- ANTECEDENTES. –

"En base al documento del Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996, en el numeral 10 el cual expresa lo siguiente:

11.- "En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

2.- DATOS TÉCNICOS:

UBICACIÓN:

Calle: Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación
Parroquia: Machachi
Cantón: Mejía
Provincia: Pichincha
Propietarios: Srta. **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA.**

Clave Catastral Lote # 5: 1703500106016183000

Área de terreno Lote # 5: 398,29 m²

Clave Catastral Lote # 6: 1703500106016178000

Área de terreno Lote # 6: 415,46 m²

AVALÚO:

En base al MEMORANDO: GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025 emitido por la DIRECCION DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTRO determina los siguientes datos:

CLAVE CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL	AVALÚO
1703500106016183000	Terreno	\$ 19.014,58



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Lote 5	Construcción	\$ 0,00
1703500106016178000	Terreno	\$ 18.800,02
Lote 6	Construcción	\$ 38.930,10
Avalúo total	Terreno	\$ 37.814,60
Avalúo total de construcción	Construcción	\$ 38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		\$ 76.744,70
Valor por m2 de suelo		\$ 46,90 c/m2

3.- INFORME TÉCNICO:

Por lo expuesto anteriormente mencionado se procede al detalle técnico y se fija los siguientes valores de **LIQUIDACIÓN** de los **LOTES: 5 y LOTE 6** por ser parte de un **FRACCIONAMIENTO**:

- **AREA TOTAL DEL TERRENO:** 1.054,70 m²
- **ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:** 240,95 m²
- **LOTE A LIQUIDAR:** **LOTE 5 - LOTE 6**
- **AREA DEL LOTE No.- 5:** 398,29 m²
- **AREA DEL LOTE No.- 6:** 415,46 m²

- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:**

(Del Área Útil del terreno: 1.054,70): 158,21 m²

- **AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:**
10 % de CONTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNITARIAS: 24,09 m²

(Según Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m2)	12.72% (134,12 m2)	15% (158,21 m2)

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**
(158,21m2 – 24,09 m2) = 134,12 m²

- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025:
\$46,90 USD por cada m2 de terreno.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**
(134,12 m² x 46,90 por c/m²) \$ 6.290,23 USD

VALOR TOTAL A CANCELAR: \$ 6.290,23 USD

4. CRITERIO TECNICO:

Por lo expuesto anteriormente la Dirección de Planificación Territorial emite el Informe Técnico correspondiente a la LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCION DE AREAS VERDES de los LOTE: 5 y lote 6, del FRACCIONAMIENTO de propiedad de la Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA, predio ubicado en la en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, predios con claves catastrales: Lote # 5: 1703500106016183000 y Lote # 6: 1703500106016178000.”

- 1.4. Con **INFORME JURÍDICO** N° 017-PS-2025, de fecha 08 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E), en el cual realiza las siguientes conclusiones:

“(…) 3. CONCLUSIONES.- Conforme los antecedentes expuestos, así como la normativa legal vigente, Procuraduría Síndica emite el presente INFORME JURÍDICO, contenido en los siguientes términos:

*3.1. Para el presente análisis jurídico corresponde partir de un antecedente elemental delineado por el propio acto de aprobación del fraccionamiento del inmueble de propiedad de la Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, conforme consta en el **Oficio N.º 96-010-PCM-F, de fecha 02 de febrero de 1996**, emitido por el entonces Presidente del I. Concejo Municipal del Cantón Mejía, documento mediante el cual se aprueba el trámite de fraccionamiento N.º 28545 con varios condicionamientos.*

En relación con este oficio, cabe aclarar que, en el Informe Técnico N.º 025-IT-DIPLAT-2025, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, se cita como fundamento el numeral 10 del mencionado oficio, señalado textualmente: “11.- En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes”.

Sin embargo, a la luz del presente informe jurídico, se corrobora que el contenido original del Oficio N.º 96-010-PCM-F, no contiene tal disposición en los numerales 10 u 11. Dicho contenido consta en realidad en el numeral 9 del oficio, como sigue:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

"9.- En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

Esta precisión es necesaria para garantizar la adecuada interpretación de los antecedentes administrativos y asegurar coherencia entre la base técnica y legal del procedimiento de liquidación. En lo sustancial, no se modifica el contenido técnico ni jurídico, pero indispensable dejar constancia de esta imprecisión que no afecta la determinación jurídica que se hace en este informe jurídico".

2. BASE LEGAL:

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** A las personas se les reconoce y garantizará entre otros los siguientes derechos:
*"(...) 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo.
26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...)"*
- **Art. 226.-** *"Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley".*
- **Art. 227.-** *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*
- **Art. 238.-** *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.*

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- **Art. 240.-** *Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*
- **Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
 - “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
 - 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.*
 - 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*
- **Art. 321.-** *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.*

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.-** Autonomía.- *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”.*
- **Art. 53.-** Naturaleza jurídica.- *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”*
- **Art. 54.-** Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:
 - “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;"*
- **Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;
 - "b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
 - e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;*
 - **Art. 57.-** Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:
 - x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;*
 - **Art. 424.-** sobre las áreas verdes, comunitaria y vías. *"En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y





uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

2.3. LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

- **Art. 50.** *"Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público."*
- **Art. 57.-** *Fraccionamiento, partición o subdivisión.- "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."*

2.4. ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MEJÍA:

Art. 51.- *"Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al G.A.D. Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza".*

3. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En Sesión Extraordinaria de la **COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, celebrada el martes 13 de mayo de 2025 a las 15h30 en la Sala de Concejales, convocada mediante Memorando Nro. COOPPOT-010-2025 de fecha 12 de mayo de 2025, se procedió al análisis y resolución del **MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0136-MI**, de fecha 08 de mayo de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

2025, suscrito por la Abg. Johana Velozo, Prosecretaria General, que contiene la sumilla del señor Alcalde respecto al **Informe Jurídico N° 017-PS-2025**, emitido por el Mgs. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E), sobre la **Solicitud de liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6**, del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa.

Durante la **SESIÓN EXTRAORDIARIA**, con la presencia de los señores Concejales integrantes de la **COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**: MSc. Wilson Castillo (Presidente), MSc. Raúl Pérez (Vicepresidente), Arq. Mayra Tasipanta (Vocal); así como el Mgs. Israel Alejandro Enríquez Escobar (Procurador Síndico E), el Mgtr. Mario Andrade (Analista Jurídico 2), el Arq. Fernando Tacuri (delegado del Director de Planificación Territorial), y la Lcda. Norita Maldonado (Secretaria Ad-Hoc), se procedió a examinar los informes técnicos, jurídicos y catastrales que sustentan el procedimiento.

Como aspecto preliminar, la Comisión tomó nota de una **imprecisión documental identificada en el Informe Técnico N.º 025-IT-DIPLAT-2025**, en el que se atribuye erróneamente al numeral 10 del Oficio N.º 96-010-PCM-F una disposición que en realidad consta en su numeral 9. Esta disposición condiciona expresamente la venta de los lotes 5 y 6 a la previa liquidación de la contribución por áreas verdes y demás obligaciones municipales, calculadas con el avalúo actualizado del terreno. La corrección fue confirmada mediante cotejo del texto original del referido oficio, y si bien no afecta al fondo del análisis técnico ni jurídico, resulta pertinente dejar constancia para garantizar la fidelidad del procedimiento.

A continuación, se discutió el **fundamento técnico del cálculo realizado**, en el cual se establece que la liquidación por contribución de áreas verdes debe realizarse **no sobre el área total del predio** (1.054,70 m²), **sino exclusivamente sobre el área útil urbanizable**, fijada en 240,95 m². Este enfoque responde al mandato del artículo 424 del **COOTAD**, el cual dispone que el porcentaje del 15% mínimo de áreas verdes y comunitarias debe aplicarse sobre la **superficie útil** resultante del fraccionamiento, de conformidad con los planes de ordenamiento territorial.

La Comisión observó que, según los antecedentes del acto administrativo de aprobación del fraccionamiento N.º 28545, realizado en 1996, ya se había efectuado una contribución parcial de 24,09 m², correspondiente al 2.28% del área útil. No obstante, en cumplimiento de la normativa vigente —y considerando que el acto de fraccionamiento genera una obligación urbanística indivisible— corresponde reliquidar el porcentaje pendiente, que asciende al 12.72%, es decir, 134,12 m² adicionales.

Este proceso no constituye una imposición nueva, sino una **regularización legal de la obligación urbanística originalmente generada**, en concordancia con el artículo 50 de la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**, que exige la cesión gratuita —o su equivalente en dinero— del porcentaje correspondiente de suelo para espacio público y equipamiento comunitario.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

En consecuencia, la Comisión consideró que la **liquidación presentada por la Dirección de Planificación Territorial**, basada en el avalúo actualizado emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, se ajusta tanto a las disposiciones técnicas como a la normativa legal aplicable. La reliquidación por un valor de \$6.290,23 USD es jurídicamente procedente, técnica y normativamente motivada, y respeta el principio de equidad en la distribución de cargas urbanísticas.

Por lo tanto, la Comisión resuelve acoger los informes emitidos por las Direcciones de Planificación Territorial, Geomática y Catastros, y el Informe Jurídico de la Procuraduría Síndica, recomendando de forma favorable la aprobación de la liquidación de la contribución por áreas verdes de los lotes 5 y 6, de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa.

5. CONCLUSIÓN:

De acuerdo con los antecedentes expuestos, el análisis técnico y jurídico efectuado, así como los documentos de sustento que constan en el expediente administrativo, entre ellos el **Informe Técnico N.º 025-IT-DIPLAT-2025** de fecha 25 de marzo de 2025, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial; el **Memorando Nro. GADMCM-DGC-2025-0170-M**, de fecha 26 de febrero de 2025, emitido por la Mgs. Stefanny Pillajo, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros; y el **Informe Jurídico N.º 017-PS-2025**, de fecha 08 de mayo de 2025, suscrito por el Mgs. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E); esta **COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL** concluye que:

- 5.1. La solicitud de liquidación de la contribución por áreas verdes correspondiente a los lotes 5 y 6, del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, **es jurídicamente procedente** y cumple con los parámetros normativos vigentes.
- 5.2. El cálculo de la contribución se ha realizado con base en el **área útil del fraccionamiento (240,95 m²)**, conforme al artículo 424 del COOTAD, y se evidencia que del 15% obligatorio por concepto de áreas verdes, ya se entregó el 2.28%, por lo que corresponde reliquidar el 12.72% restante, equivalente a **134,12 m²**, lo cual representa un valor económico de **\$6.290,23 USD**, según el avalúo catastral actualizado.
- 5.3. Este proceso no constituye una imposición nueva, sino el cumplimiento de un condicionamiento previsto en el **Oficio N.º 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996**, el cual exige una nueva liquidación al momento de producirse la venta de los lotes 5 y 6, considerando el valor actualizado del terreno.

Por tanto, esta Comisión emite **informe favorable** a la liquidación solicitada, por encontrarse debidamente motivada y ajustada al marco legal.



6. RECOMENDACIONES:

Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusión, expuestas la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, sugiere lo siguiente:

6.1. Solicitar al señor Alcalde ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, para el tratamiento respectivo.

6.2. El cálculo de la liquidación se sujetará al detalle técnico establecido en el Informe: **Nro. 025-IT-DIPLAT-2025**, de fecha 25 de marzo de 2025, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en calidad de Director de Planificación Territorial.

6.3. Aprobar la Liquidación de áreas verdes de los lotes 5 y 6, del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía Cicunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, conforme el Informe: N° 25-IT-DIPLAT-2025, de fecha 25 de marzo de 2025, con el detalle técnico de los siguientes valores de Liquidación:

- **AREA TOTAL DEL TERRENO:** 1.054,70 m²
- **ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:** 240,95 m²
- **LOTE A LIQUIDAR:** **LOTE 5 - LOTE 6**
- **AREA DEL LOTE No.- 5:** 398,29 m²
- **AREA DEL LOTE No.- 6:** 415,46 m²

- **Según la normativa actual la contribución es del 15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:**

(Del Área Útil del terreno: 1.054,70): 158.21 m²

- **AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:**
10 % de CONTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNITARIAS: 24.09 m²

(Según Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m ²)	12.72% (134,12 m ²)	15% (158,21 m ²)

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**
(158,21m² – 24,09 m²) = 134,12 m²

- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025:
\$46,90 USD por cada m² de terreno.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**
(134,12 m² x 46,90 por c/m²)

\$ 6.290,23 USD

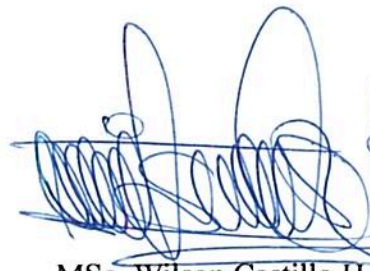
VALOR TOTAL A CANCELAR:

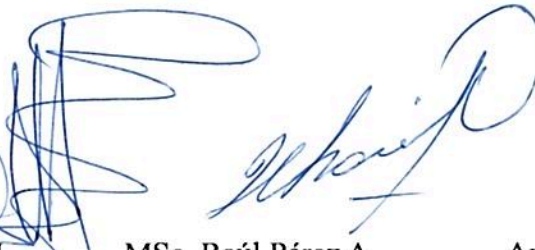
\$ 6.290,23 US

Atentamente,

COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL




MSc. Wilson Castillo H.
PRESIDENTE


MSc. Raúl Pérez A.
VICEPRESIDENTE


Arq. Mayra Tasipanta C.
VOCAL


Lcda. Norita Maldonado Y.
SECRETARIA AD-HOC



MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0136-MI

Machachi, 08 de mayo de 2025

PARA: Msc. Wilson Castillo
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

DE: Abg. Johanna Velozo.
**PROSECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**

ASUNTO: Entrega del informe Jurídico No.017-PS-2025

En atención a la sumilla inserta del Sr. alcalde en el informe Jurídico No.017-PS-2025, de fecha 08 de mayo de 2025, que contiene la liquidación de la contribución por áreas verdes de los lote: 5 y lote 6 del fraccionamiento de propiedad de la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, predio ubicado en la calle Pérez Pareja y vía Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón mejía, Provincia de Pichincha, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Sindico (E) del G.A.D. de la Municipalidad del Cantón Mejía; cúmpleme poner en conocimiento a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial para su respectivo análisis y tratamiento.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

Abg. Johanna Velozo.

**PROSECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



08 MAY 2025 HORA 16:08

RECIBIDO *Cristina C*
FIRMA

Secretaría General
Tramite Procede del Cantón
recomendación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME JURÍDICO N° 017-PS-2025

Machachi, 08 de mayo de 2025.

Tlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara.

ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Presente.-

De mi Consideración. -

La Procuraduría Síndica, en uso de las atribuciones establecidas en el artículo 25 del "Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2024-0169-RA, en concordancia con el literal i) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), formula el siguiente Informe Jurídico:

1. ANTECEDENTE. -

- 1.1. Mediante Memorando Nro. **GADMCM-DIPLAT-2025-0270-MI**, de fecha 04 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en calidad de Director de Planificación Territorial, remitió el informe técnico de liquidación de la contribución por áreas verdes N° 025-IT-DIPLAT-2025, dentro del trámite Municipal ingresado por guía No.- 173526, en el cual se establece entre otras cosas lo siguiente:

"1.- ANTECEDENTES. -

"En base al documento del Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996, en el numeral 10 el cual expresa lo siguiente:

11.- "En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

2.- DATOS TÉCNICOS:

UBICACIÓN:

Calle:

Parroquia:

Cantón:

Provincia:

Propietarios:

Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación

Machachi

Mejía

Pichincha

Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA.

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA DEL CONCEJO



RECIBIDO POR: Ma. P.
FECHA: 08 MAY 2025
HORA: 15:42





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Clave Catastral Lote # 5: 1703500106016183000

Área de terreno Lote # 5: 398,29 m²

Clave Catastral Lote # 6: 1703500106016178000

Área de terreno Lote # 6: 415,46 m²

AVALÚO:

En base al MEMORANDO: GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025 emitido por la DIRECCION DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTRO determina los siguientes datos:

CLAVE CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL	AVALÚO
1703500106016183000 Lote 5	Terreno	\$ 19.014,58
	Construcción	\$ 0,00
1703500106016178000 Lote 6	Terreno	\$ 18.800,02
	Construcción	\$ 38.930,10
Avalúo total	Terreno	\$ 37.814,60
Avalúo total de construcción	Construcción	\$ 38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		\$ 76.744,70
Valor por m2 de suelo		\$ 46,90 c/m2

3.- INFORME TÉCNICO:

Por lo expuesto anteriormente mencionado se procede al detalle técnico y se fija los siguientes valores de **LIQUIDACIÓN de los LOTES: 5 y LOTE 6** por ser parte de un **FRACCIONAMIENTO**:

- AREA TOTAL DEL TERRENO: 1.054,70 m²
- ÁREA ÚTIL DEL TERRENO: 240,95 m²
- LOTE A LIQUIDAR: **LOTE 5 - LOTE 6**
- AREA DEL LOTE No.- 5: 398,29 m²
- AREA DEL LOTE No.- 6: 415,46 m²
- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:**

(Del Área Útil del terreno: 1.054,70):

158.21 m²

- **AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:**
10 % de CONTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNITARIAS: 24,09 m²
(Según Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- 1.3. Mediante trámite N° 173526, ingresado a esta municipalidad el 29 de enero de 2025, por la Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA, en calidad de propietaria de los lotes 5 y lote 6, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, se dirigió al Sr. Alcalde y solicitando lo siguiente:

*"(...)Saludándole muy respetuosamente y deseando éxitos en sus funciones, me dirijo a usted. Se digne ordenar a quien corresponda **se me autorice la LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION POR AREAS VERDES Y DEMAS IMPUESTOS Y TASAS PERTINENTES DEL FRACCIONAMIENTOS N.-28545 LOTE 5 y 6** respectivamente de mi propiedad con **clave catastral lote 5 - 1703500106016183000 y lote 6.- 1703500106016178000** que está ubicada en la calle PEREZ PAREJA Y CIRCUNVALACION--SECTOR EL CEMENTERIO-MACHACHI."*

2. BASE LEGAL:

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** A la personas se les reconoce y garantizará entre otros los siguientes derechos:

"(...) 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo.

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...)"

- **Art. 226.-** "Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley".
- **Art. 227.-** "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".
- **Art. 238.-** "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m ²)	12.72% (134,12 m ²)	15% (158,21 m ²)

• **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**

(158,21m² – 24,09 m²) =

134,12 m²

• **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**

Memorando GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025: **\$46,90 USD por cada m² de terreno.**

• **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**

(134,12 m² x 46,90 por c/m²)

\$ 6.290,23 USD

VALOR TOTAL A CANCELAR:

\$ 6.290,23 USD

4. CRITERIO TECNICO:

Por lo expuesto anteriormente la Dirección de Planificación Territorial emite el **Informe Técnico** correspondiente a la **LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCION DE AREAS VERDES de los LOTE:5 y lote 6**, del FRACCIONAMIENTO de propiedad de la **Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, predio ubicado en la en la Calle Pérez Pareja y Via de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, **predios con claves catastrales: Lote # 5: 1703500106016183000 y Lote # 6: 1703500106016178000.**"

- 1.2. Mediante Memorando Nro. **GADMCM-DGC-2025-0170-M**, de fecha 26 de febrero de 2025, la Mgs. Stefanny Pillajo en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, informó el avalúo del terreno y de la construcción de los predios ubicados en la parroquia Machachi, Barrio Cementerio, conforme a la Ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales que rigen para el bienio 2024-2025, como respuesta al requerimiento formulado en el Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0280-M. En dicho documento se detalla lo siguiente:

CLAVE CATASTRAL		AVALÚO
1703500106016183000 Lote 5	Terreno	\$19.014,58
	Construcción	\$0,00
1703500106016178000 Lote 6	Terreno	\$18.800,02
	Construcción	\$38.930,10
Avalúo total	Terreno	\$37.814,60
Avalúo total	Construcción	\$38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:		\$76.744,70
Valor por cada m ² de terreno		\$46,90 USD/m ²



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;"

- **Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

"b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

- **Art. 57.-** Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

- **Art. 424.-** sobre las áreas verdes, comunitaria y vías. "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."

- **Art. 240.-** Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

- **Art. 264.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

"2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

- **Art. 321.-** "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental".

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.-** Autonomía.- "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".
- **Art. 53.-** Naturaleza jurídica.- "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden..."
- **Art. 54.-** Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:



catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

2.3. LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

- **Art. 50.** "Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público."
- **Art. 57.-** Fraccionamiento, partición o subdivisión.- "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

2.4. ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN MEJÍA.-

Art. 51.- "Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al G.A.D. Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11; así como, cumplirá con todas las normas de esta Ordenanza".

3. CONCLUSIONES. – Conforme los antecedentes expuestos, así como la normativa legal vigente, **Procuraduría Síndica** emite el presente **INFORME JURÍDICO**, contenido en los siguientes términos:

- 3.1. Para el presente análisis jurídico corresponde partir de un antecedente elemental delineado por el propio acto de aprobación del fraccionamiento del inmueble de propiedad de la Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, conforme consta en el **Oficio N.º 96-010-PCM-F de fecha 02 de**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

febrero de 1996, emitido por el entonces Presidente del I. Concejo Municipal del Cantón Mejía, documento mediante el cual se aprueba el trámite de fraccionamiento N.º 28545 con varios condicionamientos.

En relación con este oficio, cabe **aclarar que, en el Informe Técnico N.º 025-IT-DIPLAT-2025**, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, se cita como fundamento el **numeral 10** del mencionado oficio, señalando textualmente: "11.- En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

Sin embargo, a la luz del presente **informe jurídico**, se **corrobor**a que el contenido original del Oficio N.º 96-010-PCM-F no contiene tal disposición en los numerales 10 u 11. Dicho contenido consta en realidad en el **numeral 9** del oficio, como sigue:

"9.- En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

Esta precisión es necesaria para garantizar la adecuada interpretación de los antecedentes administrativos y asegurar coherencia entre la base técnica y legal del procedimiento de liquidación. En lo sustancial, no se modifica el contenido técnico ni jurídico, pero es indispensable dejar constancia de esta imprecisión que no afecta la determinación jurídica que se hace en este informe jurídico.

- 3.1. Ahora bien, con base en el antecedente jurídico señalado y una vez revisadas las actuaciones administrativas desplegadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el presente caso, se colige —a partir de la determinación efectuada por la Dirección de Planificación Territorial— que la contribución correspondiente a áreas verdes se realizó en los términos siguientes:

"DATOS DEL FRACCIONAMIENTO:

- AREA TOTAL DEL TERRENO: 1.054,70 m²
- ÁREA ÚTIL DEL TERRENO: 240,95 m²
- LOTE A LIQUIDAR: **LOTE 5 - LOTE 6**
- AREA DEL LOTE No.- 5: 398,29 m²
- AREA DEL LOTE No.- 6: 415,46 m²
- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA:**
(Del Área Útil del terreno: 1.054,70): 158,21 m²
- **AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:**
10 % de CONTRIBUCIÓN DE AREAS COMUNITARIAS: 24,09 m²
(Según Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m2)	12.72% (134,12 m2)	15% (158,21 m2)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

con el Art. 424 del COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Ordenanza Sustitutiva de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía, y el acto administrativo constante en el **Oficio No. 96-010-PCM-F.**

4. RECOMENDACIÓN. -

La **Procuraduría Síndica**, en atención a los antecedentes expuestos y el análisis jurídico realizado, recomienda que el presente Informe Jurídico sea puesto en conocimiento de la **Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial**, para su análisis correspondiente previo al conocimiento y resolución del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía toda vez que el acto de aprobación habría sido emitido por este órgano de gobierno.

Cabe señalar además que a través de este proceso y de ser el caso la emisión de una decisión favorable del concejo municipal se viabiliza la respectiva liquidación del valor pendiente por concepto de áreas verdes, conforme a lo establecido en el **Informe Técnico N° 025-IT-DIPLAT-2025**, emitido por la Dirección de Planificación Territorial, con sustento en el artículo 424 del COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y la Ordenanza Sustitutiva de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Cantón Mejía.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Atentamente,


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar.
PROCURADOR SÍNDICO (E)
G.A.D. Municipalidad del Cantón Mejía.



CC: Dirección de Planificación Territorial

ELABORADO POR:

Msc. Mario Andrade 



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**

(158,21m² – 24,09 m²) =

134,12 m²

- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**

Memorando GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025:

\$46,90 USD por cada m² de terreno.

- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**

(134,12 m² x 46,90 por c/m²)

\$ 6.290,23 USD

VALOR TOTAL A CANCELAR:

\$ 6.290,23 USD

3.3. Bajo esta circunstancia, de los datos del fraccionamiento antes detallado se denota que en el acto de aprobación original (Oficio 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996), se condicionó la venta de los lotes 5 y 6 a la **liquidación previa de la contribución por áreas verdes**, pero sin un cálculo integral de la carga generada sobre el total del fraccionamiento. Se aplicó una entrega parcial equivalente al 2.28% del área útil, correspondiente a 24,09 m², que no refleja la proporción establecida actualmente por el marco legal vigente. En efecto, al encontrarse dicha liquidación sujeta a la venta posterior, y considerando que el lote no fue liquidado en su conjunto, resulta jurídicamente procedente aplicar el porcentaje normativo actual.

3.4. En este sentido, partiendo de que la contribución de áreas verdes es una carga urbanística que nace del acto de fraccionamiento y que debe calcularse sobre la totalidad del predio objeto de aprovechamiento, es claro que el cálculo inicial se basó en uno de los lotes resultantes (y no en el predio matriz). Dado que solo se entregó el equivalente al 2.28% de área útil, y la norma vigente exige una contribución mínima del 15%, corresponde regularizar y completar el porcentaje restante, esto es, el 12.72% correspondiente a 134,12 m², según lo establece el Informe Técnico N° 025-IT-DIPLAT-2025. Esta liquidación es única, conforme a lo previsto en el **Art. 424 del COOTAD**, y debe calcularse con base en el valor actualizado del suelo conforme al avalúo vigente emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.

3.5. Por lo expuesto esta PROCURADURIA SINDICA concluye que es jurídicamente viable proceder con la liquidación por contribución de áreas verdes correspondiente a los Lotes 5 y 6 del fraccionamiento de propiedad de la Srta. **Marcia Piedad Cevallos Paneluisa**, ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la parroquia Machachi, cantón Mejía, provincia de Pichincha, de conformidad

-01-
(uno)



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía



NÚMERO DE TRAMITE:

173526

TRAMITE ENVIADO A:

Dirección de Planificación Territorial

NUMERO IDENTIFICACIÓN:

1701992008

NOMBRES:

CEVALLOS PANELUISA MARCIA PIEDAD

CORREO:

alfonso1949cruz@hptmail.com

CIUDAD:

MACHACHI/PICHINCHA/MEJIA

DIRECCIÓN SOLICITANTE:

FERNANDEZ SALVADOR VIA A LA TESALIA

TELEFONO SOLICITANTE:

994675422

ASUNTO TRAMITE:

Liquidación contribución areas verdes y demas impuestos tasas pertinente fraccionamientos
no28545 lote 5, 6

TIPO TRAMITE:

Solicitud

FECHA DE INGRESO:

2025-01-29 10:24:59

OBSERVACIÓN 1:

OBSERVACIÓN 2:

INGRESADO POR:

RH

MEMO
A
AUDITOR
TALTO
CENTRO
DE
CONTABILIDAD

-02-
(dos)

Machachi, 28 de Enero del 2025

Sr.

Tlgo.

WILSON RODRIGUEZ

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

De mis consideraciones.

Saludándole muy respetuosamente y deseando éxitos en sus funciones, me dirijo a usted. Se digne ordenar a quien corresponda se me autorice la **LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION POR AREAS VERDES Y DEMAS IMPUESTOS Y TASAS PERTINENTES DEL FRACCIONAMIENTOS N.-28545 - LOTE 5 y 6** respectivamente de mi propiedad con clave catastral lote 5 - 1703500106016183000 y lote 6 - 1703500106016178000 que esta ubicada en la calle PEREZ PAREJA Y CIRCUNVALACION - --SECTOR EL CEMENTERIO-MACHACHI.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente desde ya reciba nuestros agradecimientos gratitud y estima.

Atentamente:



Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa

C.C. 1701992008

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL

PARA: An Tawny

ORDENAMIENTO TERRITORIAL ☐

INTELIGENCIA TERRITORIAL ☐

FISCALIZACIÓN ☒

SECRETARÍA ☐

Fecha: 3 FEB 2025



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AGUAS Y CATASTROS

HORA

10 FEB 2025

FIRMA

RECIBIDO

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



30 ENE 2025

-03-
(tres)

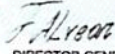
CÉDULA DE IDENTIDAD  **REPÚBLICA DEL ECUADOR**
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
APELLIDOS **CEVALLOS** CONDICIÓN **CIUDADANÍA**
NOMBRES **PANELUISA**
MARCIA PIEDAD
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
FECHA DE NACIMIENTO **28 ENE 1947**
LUGAR DE NACIMIENTO **PICHINCHA MEJIA**
MACHACHI
FIRMA DEL TITULAR 
NUI.1701992008

SEXO
MUJER
No. DOCUMENTO
014629194
FECHA DE VENCIMIENTO
06 OCT 2031
NATCAN
316717



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CEVALLOS PACHACAMA JOSE SANTOS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PANELUISA MONTALUISA FRANCISCA
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
CRUZ ALFONSO ELIBORIO
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MEJIA 06 OCT 2021

CÓDIGO DACTILAR
E3333A2222
TIPO SANGRE **N/R**
DONANTE
SI


DIRECTOR GENERAL


I<ECU0146291942<<<<<1701992008
4701280F3110061ECU<SI<<<<<<<1
CEVALLOS<PANELUISA<<MARCIA<PIE



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE VENTAS

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

13-02-2025

CRP Nro. 1265

Referencia: Rep. 105. Insc. 70. Año. 1990

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil; vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar que afecten al lote de terreno ubicado situado en el punto denominado "Condabulo", parroquia Machachi, Cantón Mejía, propiedad de **MARCIA PIEDAD CEVALLOS, soltera**, Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y cuatro de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito Doctor Nelson Galarza Paz, inscrita el dos de febrero de mil novecientos noventa; por compra a José Santos Cevallos Pachacamac y Francisca Paneluisa Montaluís.- **DE ESTE LOTE SE HAN REALIZADO LAS SIGUIENTES VENTAS:** A) Mediante escritura pública otorgada el treinta de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Interino de este cantón Doctor Luis Augusto Gallegos Zapatas, inscrita el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro; **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, da en venta el da en venta real y perpetua enajenación el lote número **UNO**, a favor de los **cónyuges PEDRO YANGUISELA CARUA y MARIA MERCEDES COLA CAIZA**.- B) Mediante escritura pública otorgada el once de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Interino de este cantón Doctor Luis Augusto Gallegos Zapatas, inscrita el veinte y tres de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro; **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, da en venta real y perpetua enajenación el lote **TRES**, a favor de **BOLIVAR GUANOCHANGA CHILIG y BLANCA MARTHA GUANOCHANGA CHILIG**.- C) Mediante escritura pública otorgada el once de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Interino de este cantón Doctor Luis Augusto Gallegos Zapatas, inscrita el veinte y tres de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro; **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, da en venta real y perpetua enajenación el lote **DOS**, a favor de los **cónyuges MANUEL ENRIQUE GUANOCHANGA CHILIG y SONIA DEL PILAR MORENO LEMA**.- Fc. 2025-009158-CEGR

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm)

18-02-2025 04:09

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Certificado Nro. 1265

Tiempo de Vigencia: 60 días

Responsable: SANCHEZ POLANCO JOHANNA LIZETH



REGISTRADOR
Firmado por: EDISON ROBERTO ULLOA
ARGUELLO
Fecha: 19/02/2025 9:21:24



RESPONSABLE
Firmado por: JOHANNA LIZETH SANCHEZ
POLANCO
Fecha: 19/02/2025 9:21:24

En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata

-05-
(cinco)

LOTE 5



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

GADM DE MEJIA
DIRECCION FINANCIERA

Tipo de Documento: TITULO DE CREDITO

Concepto: PREDIO URBANO 2025: \$0.00 RUC: 1760003760001
Contribuyente: CEVALLOS PANELUISA MARCIA PIEDAD TITULO No.: 2025-024000-IPU Secuencial: 1402320
Dirección Domicilio: CEMENTERIO , DE CIRCUNVALACION RUC/CC: 1701992008 Clave Catastral: 1703500106016183000

ANTECEDENTES		DETALLE DE LIQUIDACION	
		RUBROS	VALORES
EXENTOS RBU	NO	PREDIO URBANO 2025: \$	0.00
SECTOR:	DE CIRCUNVALACION	SEGURIDAD CIUDADANA: \$	3.04
NUMERO DE LOTE:	10/5 MZ 58	BOMBEROS URBANO: \$	2.85
BARRIO:	CEMENTERIO	SOLARES NO EDIFICADOS: \$	0.00
DIRECCION:	DE CIRCUNVALACION	MANTENIMIENTO CARTOGRAFICO: \$	1.00
VALOR AVALUO:	\$19014.58	SERVICIOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS: \$	2.00
Base Imponible: \$ 0.00	Lugar, MACHACHI	IVA \$	0.00
Periodo Fiscal:	Desde: 2025-01-01 Hasta: 2025-12-31		
Recaudación:	2025-01-06 11:02:32 F. Emisión: 2025-01-01	VALOR EMITIDO: \$	8.89
Aplicación de Leyes	LEY DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, valor \$-19014.58, aplicación 2024-12-26	DESCUENTO: \$	0.00
		RECARGOS: \$	0.00
		INTERESES: \$	0
		TOTAL A PAGAR: \$	8.89
		ABONO ACTUAL: \$	8.89
		ABONO TOTAL: \$	8.89
		SALDO: \$	0.00

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
PAGADO
CAJA 3
TESORERÍA

Gilmar Jara
Recaudador administrativo

Cumplir es crecer juntos
Tu pago es clave para el progreso en Mejia

-06-
(seis)

LOTE 6



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

GADM DE MEJIA
DIRECCION FINANCIERA

Tipo de Documento: TITULO DE CREDITO

RUC: 1760003760001

Concepto: PREDIO URBANO 2025: \$0.00

TITULO No.: 2025-023997-IPU

Secuencial: 1402317

Contribuyente: CEVALLOS PANELUISA MARCIA PIEDAD

RUC/CC: 1701992008

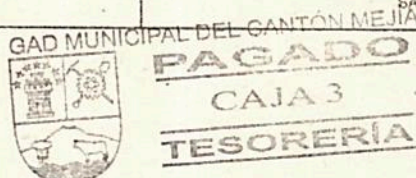
Clave Catastral: 1703500106016178000

Dirección Domicilio: CEMENTERIO, DE CIRCUNVALACION

ANTECEDENTES		DETALLE DE LIQUIDACIÓN	
		RUBROS	VALORES
EXENTOS RBU	NO	PREDIO URBANO 2025: \$	0.00
SECTOR:	DE CIRCUNVALACION	SEGURIDAD CIUDADANA: \$	9.24
NUMERO DE LOTE:	10/6 MZ 58	BOMBEROS URBANO: \$	8.66
BARRIO:	CEMENTERIO	SOLARES NO EDIFICADOS: \$	0.00
DIRECCION:	DE CIRCUNVALACION	MANTENIMIENTO CARTOGRAFICO: \$	1.00
VALOR_AVALUO:	\$57730.12	SERVICIOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS: \$	2.00
Base Imponible: \$ 0.00	Lugar: MACHACHI	IVA: \$	0.00
Periodo Fiscal:	Desde: 2025-01-01 Hasta: 2025-12-31	VALOR EMITIDO: \$	20.90
Recaudación:	2025-01-06 11:02:30 F. Emisión: 2025-01-01	DESCUENTO: \$	0.00
Aplicación de Leyes:	LEY DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, valor \$-57730.12, aplicación 2024-12-26	RECARGOS: \$	0.00
		INTERESES: \$	0
		TOTAL A PAGAR: \$	20.90
		ABONO ACTUAL: \$	20.90
		ABONO TOTAL: \$	20.90
		SALDO: \$	0.00

DIRECTOR FINANCIERO

TESORERO



Gilberto Galarza
Herrera, Director Financiero

Cumple es crecer juntos
Tu pago es clave para el progreso en Mejia



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

23-01-2025

CRP Nro. 636

Referencia: REG.PROP. .70.90.

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes que constan en esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar que afecten

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de terreno ubicado situado en el punto denominado "Tambillito", parroquia Machachi, Cantón Mejía

2.- PROPIETARIO(S):

MARCIA PIEDAD CEVALLOS, soltera

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y cuatro de enero de mil novecientos noventa, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito Doctor Nelson Galarza Paz, inscrita el uno de febrero de mil novecientos noventa; por compra a José Santos Cevallos Pachacamac y Francisca Paneluisa Montaluís.

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos, en lo restante, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido.- Fc.. 2025-008671-CEGR

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm)

29-01-2025 09:10

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Certificado Nro. 636

Tiempo de Vigencia: 60 días

Responsable: MARIETA POLANCO



FALTO
CONTEN

En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.



REGISTRADOR
Firmado por: EDISON ROBERTO ULLOA
ARGUELLO
Fecha: 29/01/2025 9:15:41



RESPONSABLE
Firmado por: OLGA MARIETA POLANCO URETA
Fecha: 29/01/2025 9:15:41



PRESIDENCIA

TELEFONO 315-002

OFICIO 96-010-PCM-F

-08-
(ocho)

Machachi, a 02 de febrero de 1996

1996

Señor:

NOTARIO PUBLICO

Presente.-

Señor Notario:

Por cuanto se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal vigente, con base en los Informes de la Oficina de Sindicatura Municipal de oficio 96-013-SM-17-I-96, de la oficina de Planificación Municipal oficio 95-091-OPLM-21-XII-96, e Informe de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas del 23 de enero de 1996, el 1. Concejo en Sesión del 25 de enero de 1996, por unanimidad RESOLVIO: APROBAR los Informes favorables antes señalados de Sindicatura y de Planificación Municipal, y por consiguiente AUTORIZA el Trámite de Fraccionamiento No. 28545 del inmueble de propiedad DE LA SEÑORITA MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA, Situada en la zona urbana de esta ciudad, ubicada en la calle Pérez Pareja y vía de circunvalación - Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. Aprobación sujeta a los siguientes condicionamientos:

1.- DATOS DEL FRACCIONAMIENTO:

- Superficie de los lotes:

- 1.- 2 y 3.- YA FRACCIONADOS, según oficio 94-023-PCM.
- 4.- 240,95 M2 (A VENDER).
- 5.- 398,29 M2 (SE RESERVA LA PROPIETARIA).
- 6.- 415,46 M2 (SE RESERVA LA PROPIETARIA).

- Area Util del fraccionamiento:

240,95 M2

- Area Util total:

1.054,70 M2

- Area de afectación:

- 0 -

- Area total de la propiedad:

1.054,70 M2

- 10% DE CONTRIBUCION DE AREAS COMUNITARIAS:

24,09 M2

-Informe de Línea de Fábrica 95-191-DOSP-07-XI-95.

-Tiene Informe anterior negado 94-108-OPLM-12-XII-94.

- 2.- Las dimensiones de los lotes y otros datos, son de exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista, y si se presentaren reclamos por parte de terceros, estos serán solventados por el propietario y profesional responsables sobre dichos planos.
- 3.- El presente proyecto de fraccionamiento presupone que se está efectuando sobre terrenos propios sin afectación a terceros, caso contrario esta autorización queda automáticamente sin ninguna validez.
- 4.- Los lotes constituidos como 4 y 5 en el numeral 1, serán en el futuro indivisible, por tener superficies menores 400 M2 y/o frentes menores a 20 M.
- 5.- La contribución de áreas comunitarias, se realizará en dinero S/. 162.600,00 por cuanto el área de la contribución es inferior a las mínimas especificadas por las Ordenanzas y Reglamentos vigentes.
- 6.- El radio de curvatura en la esquina es de: 2,50M, en la intersección de las calles Pérez Pareja y Vía de circunvalación.

-09-
(nueve)



PRESIDENCIA
TELEFONO 315-002

Machachi, a 02 de febrero de 1996

Señor:

...2...

- 7.- El inmueble en mención tiene servicios básicos de infraestructura, en lo referente a calzadas (parte), redes de agua potable, alcantarillado, fluido eléctrico, de acuerdo con el respectivo informe de línea de fábrica.
- 8.- La presente división se sujeta a los requerimientos de la zonificación estipulados a continuación.

ZONIFICACION:

TIPO: VIVIENDA BIFAMILIAR PAREADA

COG: Planta Baja: 50% Otros pisos: 50%

CUS: 150%

Nº. de pisos: 3

Altura máxima de edificación: 9,00 mts.

Retiros: Frontal: 3,00 mts Lateral: 3,00 mts. Fondo: 3,00 mts.

Adosamientos: SI Amedianera: común.

- 9.- En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la liquidación de la Contribución por Areas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes.

En caso de fraccionamiento, se presentará la planificación del retaceo interno total del lote 6.

10. En caso de existir valores por Contribución de Mejoras del inmueble que deban cancelarse a favor de la I. Municipalidad, los mismos deberán cancelarse por el vendedor o el nuevo propietario si fuera del caso.

11. Los linderos se tomarán de los planos presentados para protocolizarse.

Usted, Sr. Notario, cuidará que se de fiel cumplimiento de lo establecido en el presente oficio.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

Luis Bonifaz

Ldo. Luis Bonifaz

PRESIDENTE DEL I. CONSEJO DEL

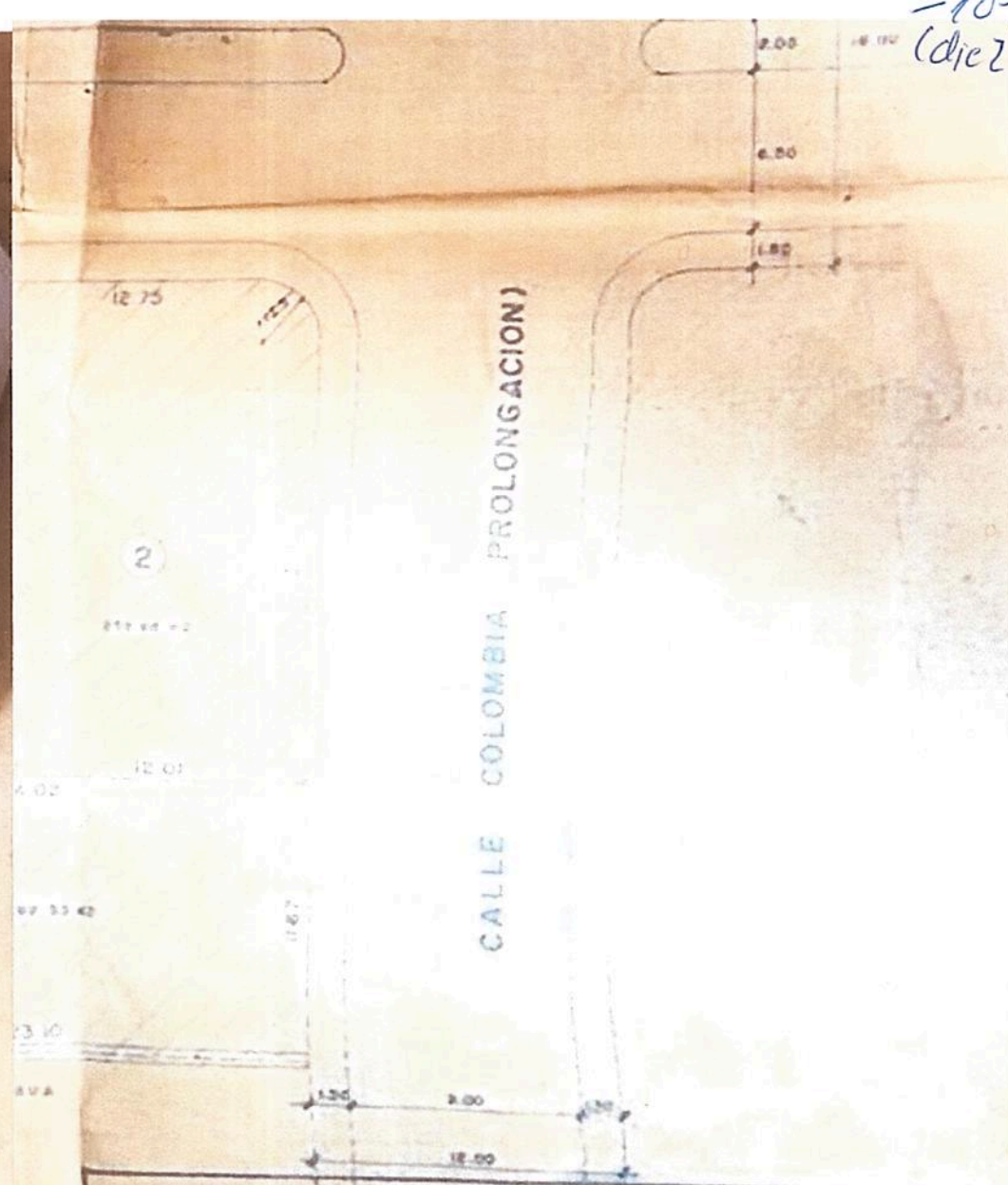
CANTON MEJIA



Con copia: Obras Públicas; Planificación; Avalúos y Archivo.

Gladys E.

-10-
(diez)



MUNICIPALIDAD DE MEJIA
OBRAS PUBLICAS

Se aprueba el plano y se le grava en
S 169.600

Se ejecuta... con la linea
de...
bación no signifia...
nateria...
perjudicio

M. L. A. C. H. I. E. S. V. I. A.
EL...
M. L. A. C. H. I. E. S. V. I. A.

Pl. Plan. 45-091-PCH-21-XI-95

Sección I. Consejo del 25-I-96.

Pl. autorización 46-010-PCH-F
R-II-96.

[Handwritten signature]





NOTARIA DECIMA SEPTIMA
del Cantón Quito

DR. NELSON GALARZA PAZ

Copia SEGUNDA

De COMPRA VENTA

Otorgada por JOSE SANTOS CEVALLOS Y SEÑORA

A favor de MARCIA PIEDAD CEVALLOS

El {
.....

Parroquia
.....

Cuántia S/.150.000,00

Quito, a 24 de Enero de 1.990

OFICINA:
NOTARIA DECIMA SEPTIMA
6 de Diciembre y
Hnos. Pazmiño
Edif. "Parlamento" Ofic. 108

NOTARIA DÉCIMO SÉPTIMA

Av. 6 de Septiembre 159

Teléfono 551.793

Dr. Nelson Galarza Paz

COMPRAS VENTA

En la ciudad de Quito, Capital

JOSE SANTOS CEVALLOS Y SRA.

de la República del Ecuador,

A FAVOR DE:

VEINTE Y CUATRO DE ENERO -

MARCIA PIEDAD CEVALLOS

de mil novecientos noventa, an-

CUANTIA S/.150.000,00

te mí el Notario Décimo Sépti-

Di

copias

mo doctor Nelson Galarza Paz.

comparecen: Por una parte los

cónyuges señores: JOSE SANTOS

CEVALLOS PACHACAMAC y FRANCIS-

CA PAMELUIA MONTALUISA, cesa-

dos, por sus propios derechos; y, por otra parte la señorita

MARCIA PIEDAD CEVALLOS, soltera, por sus propios derechos.-Los

comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, vecinos del

Cantón Mojía, de tránsito por este lugar, legalmente capaces,

a quienes de conocer doy fé, y dicen: Que elevan a escritura

pública la minuta que me entregan, cuyo tenor literal es éste:

" SEÑOR NOTARIO: En su Registro de escrituras públicas a su

cargo, sírvase hacer constar la siguiente minuta de compra

venta, la misma que se encuentra contenida en las siguientes

cláusulas:-PRIMERA:-COMPARECIENTES:- Comparecen a la celebra-

ción de la presente escritura de compra venta, por una parte

los cónyuges señores: José Santos Cevallos Pachacamac y Fran-

1 cisca Paneluise Montaluise, casados, por sus propios derechos;
2 y, por otra parte la señorita Marcia Piedad Cevallos, soltera,
3 por sus propios derechos; los comparecientes son hábiles en
4 derecho para contratar y obligarse.-SEGUNDA.-ANTECEDENTES:-
5 Los cónyuges señores: José Santos Cevallos Pachacamac y Fran-
6 cisca Paneluise Montaluise, son dueños y propietarios de un
7 lote de terreno situado en el sitio denominado "Tambillito"
8 correspondiente a la parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Pro-
9 vincia de Pichincha, el mismo que lo adquirieron por compra
10 realizada a los cónyuges señores: Gregorio Changoluisa y Te-
11 resa Paneluise, como consta de la escritura pública otorgada
12 el dos de julio de mil novecientos treinta y uno, ante el No-
13 tario señor Eladio Aguinaga; legalmente inscrita en el Regis-
14 tro de la propiedad con fecha veinte y seis de los mismos mes
15 y año; otra parte por compra a la señora Gerónima Montaluise,
16 según consta de la escritura pública otorgada el catorce de
17 Octubre de mil novecientos setenta y uno; legalmente inscrita
18 en el Registro de la Propiedad con fecha diez de enero de mil
19 novecientos setenta y dos.-TERCERA.-COMPRÁ VENTA:- Con los an-
20 tecedentes anteriormente expuestos los cónyuges señores: José
21 Santos Cevallos Pachacamac y Francisca Paneluise Montaluise,
22 dan en venta y en perpetua enajenación el lote de terreno de
23 su propiedad, adquirido en la forma indicada en los anteceden-
24 tes de este minute en favor de la señorita Marcia Piedad Ceva-
25 llos.-CUARTA.-LINDEROS: Los linderos actuales del lote de te-
26 rreno que es materia de esta compra venta son los siguientes:
27 NORTE: prolongación de la calle Colombia, en la extensión de
28 treinta y ocho metros con setenta y siete centímetros; SUR:

1 Calle Pérez Pareja, en la extensión de veinte y nueve metros
2 con setenta y ocho centímetros; ESTE: con propiedad de la se-
3 ñora Juana Maiguel, tepalc medianeras, en la extensión de se-
4 senta y siete metros con setenta centímetros; y, OESTE: calle
5 San Antonio de Uribe, en la extensión de sesenta y ocho me-
6 tros con cincuenta centímetros; la cabida del lote de terre-
7 no es la de dos mil doscientos cuarenta y seis metros cuadra-
8 dos, con treinta y uno decímetros cuadrados; a pesar de deter-
9 minarse la cabida y los linderos, la venta se la hace como
10 cuerpo cierto y determinado.-QUINTA.-PRECIO:-El precio que
11 las partes contratantes han pactado en forma libre y voluntarie
12 por el lote de terreno materia de este contrato es en la suma
13 de ciento cincuenta mil sucres, cantidad de dinero que los ven-
14 dedores declaren tenerle recibida antes de ahora, en dinero en
15 efectivo y de legal curso en el país, motivo por el cual los
16 vendedores nada tienen que reclamar a la compradora por este
17 concepto ni hoy ni en lo futuro; en razón de estar pagado el
18 precio, los vendedores hacen entrega a la compradora del lote
19 de terreno del dominio y la posesión, así como también con to-
20 dos sus usos, costumbres, servidumbres y más derechos que le
21 son anexos.-SEXTA.-GRAVAMIENTOS:- Sobre el lote de terreno que
22 se vende no soporta gravamen de ninguna naturaleza conforme
23 consta del certificado conferido por el señor Registrador de
24 la Propiedad el mismo que se lo agrega como documento habili-
25 tante; a pesar de esto, los vendedores se someten al saneamien-
26 to por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con la
27 Ley.-SEPTIMA.-GASTOS:-Los gastos que demanden la celebración
28 de la presente escritura hasta su inscripción en el Registro

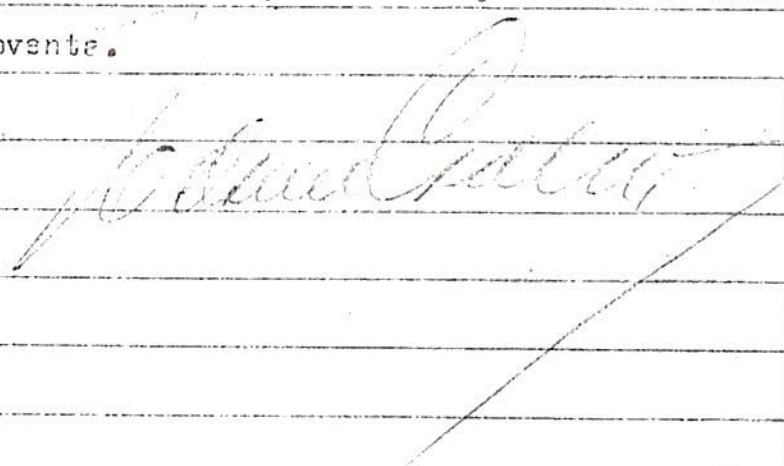
1 de la Propiedad. son de cuenta de la compradora incluido el
2 de plusvalía en caso de haberlo. -OCTAVA.-ACEPTACION: -Presentes
3 las partes contratantes, declaran que aceptan todas y cada una
4 de las cláusulas en las que se halla contenido el presente con-
5 trato por estar hecho en seguridad de sus recíprocos intere-
6 ses. -Usted, señor Notario, se dignará agregar las demás cláu-
7 sulas de estilo para la validez y perfeccionamiento de esta
8 clase de contratos. -f) doctor Antonio Padilla Fierro, matrícu-
9 la número veinte y cinco veinte y nueve del Colegio de Aboga-
10 dos de Quito. -Hasta aquí la minuta que los comparecientes la
11 ratifican en todas sus partes. -En la celebración de la presen-
12 te escritura se observaron todos los preceptos legales que el
13 caso requiera, y leído que les fue la misma íntegramente por
14 mí el Notario y los comparecientes, se ratifican en todo lo ex-
15 puesto y firman conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy
16 fé. -f) José Santos Cevallos, cédula de ciudadanía número diez
y siete cero catorce ochenta y ocho noventa y cuatro-cero. -f)
Francisca Peneluisa, cédula de ciudadanía número diez y siete cero
cero cuarenta y cuatro setenta y uno uno-uno. -f) Marcia Piedad
Cevallos, cédula de ciudadanía número diez y siete cero diez y
nueve noventa y nueve veinte cero-ocho. -f) El Notario doctor
Nelson Galarza Paz. -MUNICIPIO DEL CANTON MEJIA. -TESORERIA. -Cuen-
ta número uno. cero cero. cero cero. once. ciento veinte y dos.
doscientos uno. -NOMBRE: José Santos Cevallos y señora a favor
de Marcia Piedad Cevallos. -DIRECCION: Machachi. -TÍTULO número
treinta y ocho quinientos cincuenta y dos. -Machachi, a veinte

y dos de enero de mil novecientos noventa.-CNCAPRO: por
impuesto de alcabala y adicionales en compra venta según avil
so de la Notaría Décima Séptima del Cantón Quito.-El presente
Título se emite de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Mu-
nicipal del Cantón Mejía, y corresponde a Alcabales Valor seis
mil sesenta sucres.-Edificios Escolares Valor mil quinientos
quince sucres.-Defensa Nacional Valor setecientos cincuenta
y siete sucres.-Agua Potable Quito-Guayaquil Valor mil quinien-
tos quince sucres.-Costo de Impresión Valor quince sucres.-
TOTAL nueve mil ochocientos sesenta y dos sucres con cincuen-
ta centavos.-SCN: nueve mil ochocientos sesenta y dos sucres
con cincuenta centavos.-f) Ilegible.-Hay un sello.-El infres-
crito Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, a petición
de parte interesada, en forma legal, CERTIFICA: Que revisados
los Registros de Hipotecas y Gravámenes de esta oficina, para
ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibi-
ciones de enajenar que afecten a un pequeño cuerpo de terreno
situado en la parroquia de Machachi y punto tambillito; pro-
piedad de José Santos Cevallos y Francisco Peneluisa; adqui-
rido mediante escritura de compra venta celebrada el dos de
julio de mil novecientos treinta y uno, ante el escribano
Interino señor Eladio Aguinaga, inscrita el veinte y seis de
julio de mil novecientos treinta y uno; por compra a Gregorio
Changoluisa y Teresa Peneluisa.- Por estos datos, no se encuen-
tra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten
el predio antes referido.-Machachi, a cuatro de Diciembre de
mil novecientos ochenta y nueve.- El Registrador.-f) Ilegible.-
El infrescrito Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía,

1 a petición de parte interesada, en forma legal, CERTIFICA: un
2 revisados los Registro de Hipotecas y Gravámenes de esta Ofi-
3 cine, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos
4 o prohibiciones de enajenar que afecten al predio denominado
5 Terrellito ubicado en la parroquia de Machachi; propiedad de
6 los cónyuges José Santos Cevallos Pachacamac y Francisca Pene-
7 luiss Montaluisa; adquirido mediante contrato escritural de
8 compra venta celebrado el catorce de Octubre de mil novecien-
9 tos setenta y uno, ante el Notario de Mejía señor Leonidas Al-
10 buja, inscrito el diez de enero de mil novecientos setenta y
11 dos; por compra a la señora Gerónima Montaluisa, viuda.-Por estos
12 datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de e-
13 najenar que afecten al predio antes referido.-Machachi, a cuatro
14 de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve.-El Registrador.-
15 f) Ilegible.-Hay un sello.-Enmendado-comparecen-CEVALLOS-vale.-

16
17
18
19 Se otorgó ante mí, en fe de
20 ello confiero este S E C U N D O Copia debidamente firmada
21 da, sellada y certificada en Quito, a veinte y cuatro de enero
22 de mil novecientos noventa.

23
24
25
26
27
28



1 y dos de enero de mil novecientos noventa.-CONCEPTO: por el
2 impuesto de alcabala y adicionales en compra venta según avi-
3 so de la Notaría Décima Séptima del Cantón Quito.-El presente
4 Título se emite de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Mu-
5 nicipal del Cantón Mejía, y corresponde a Alcabalas Valor seis
6 mil sesenta sucres.-Edificios Escolares Valor mil quinientos
7 quince sucres.-Defensa Nacional Valor setecientos cincuenta
8 y siete sucres.-Agua Potable Quito-Guayaquil Valor mil quinien-
9 tos quince sucres.-Costo de Impresión Valor quince sucres.-
10 TOTAL nueva mil ochocientos sesenta y dos sucres con cincuen-
11 ta centavos.-SON: nueve mil ochocientos sesenta y dos sucres
12 con cincuenta centavos.-f) Ilegible.-Hay un sello.-El infras-
13 crito Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, a petición
14 de parte interesada, en forma legal, CERTIFICA: Que revisados
15 los Registros de Hipotecas y Gravámenes de esta oficina, para
16 ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibi-
17 ciones de enajenar que afecten a un pequeño cuerpo de terreno
18 situado en la parroquia de Machachi y punto tambillito; pro-
19 piedad de José Santos Cevallos y Francisca Peneluisa; adqui-
20 rido mediante escritura de compra venta celebrada el dos de
21 julio de mil novecientos treinta y uno, ante el escribano
22 Interino señor Eladio Aguinaga, inscrita el veinte y seis de
23 julio de mil novecientos treinta y uno; por compra a Gregorio
24 Changoluiss y Teresa Peneluisa.- Por estos datos, no se encuen-
25 tre hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten
26 al predio antes referido.-Machachi, a cuatro de Diciembre de
27 mil novecientos ochenta y nueve.- El Registrador.-f) Ilegible.-
28 El infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía,

1 e petición de parte interesada, en forma legal. CERTIFICA: Que
2 revisados los Registro de Hipotecas y Gravámenes de este Ofi-
3 cina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos
4 o prohibiciones de enajenar que afecten al predio denominado
5 Tambillito ubicado en la parroquia de Machachi; propiedad de
6 los cónyuges José Santos Cevallos Pachacamac y Francisca Pene-
7 luisa Montaluisa; adquirido mediante contrato escritural de
8 compra venta celebrado el catorce de Octubre de mil novecien-
9 tos setenta y uno, ante el Notario de Mejía señor Leonidas Al-
10 buja, inscrito el diez de enero de mil novecientos setenta y
11 dos; por compra a la señora Gerónima Montaluisa, viuda.- Por estos
12 datos, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de e-
13 najenar que afecten al predio antes referido.- Machachi, a cuatro
14 de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve.- El Registrador.-
15 f) Ilegible.- Hay un sello.- Enmendado.- comparecen-CEVALLOS-vale.-

16
17
18
19 Se otorgó ante mí, en fe de
20 ello confiero esta SEGUNDA COPIA debidamente firma-
21 da, sellada y certificada en Quito, a veinte y cuatro de enero
22 de mil novecientos noventa.

23
24 



ZON: El Contrato Escritural que antecede queda anotado e inscrito con los números 105 del Repertorio y 70 del Registro de la Propiedad, hoy Jueves a las once horas.- Machachi, Febrero 1 de 1.990.- Certifico.-

El Registrador.- ab. / moranera





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Favor estimado Arq. Fernando
Taceri, seguir con el
trámite respectivo
DIRECCIÓN DE
**GEOMÁTICA, AVALÚOS
Y CATASTROS**
13/02/2025

Memorando Nro. GADMCM-DGC-2025-0170-M

Machachi, 26 de febrero de 2025

PARA: Sr. Arq. Johnny David Gamboa Martinez
Director de Planificación Territorial

ASUNTO: RELIQUIDACION DE AREAS VERDES DE MARIA PIEDAD CEVALLOS

De mi consideración:

Reciba un cordial y atento saludo, con la finalidad de atender el Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0280-M, de fecha 10 de febrero de 2025, mediante el cual solicita: " se remita el avalúo por m2 de terreno del fraccionamiento global que fue aprobado mediante **OFICIO: 96-010-PCM-F de fecha 2 de febrero de 1996**, predios que actualmente tiene las siguientes claves catastrales: **lote 5: 1703500106016183000** y **lote 6: 1703500106016178000**, (...)."

Al respecto informo el avalúo del terreno y de la construcción de los predios ubicados en la parroquia Machachi, Barrio Cementerio de acuerdo a lo que establece la *Ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales que regirán en el bienio 2024 – 2025*",

CLAVE CATASTRAL		AVALÚO
1703500106016183000	Terreno	\$ 19014,58
Lote 5	Construcción	\$ 0
1703500106016178000	Terreno	\$ 18800,02
Lote 6	Construcción	\$ 38930,10
Avalúo total	Terreno	\$ 37814.6
Avalúo total	Construcción	\$ 38930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION		\$ 76744,70
Valor por m2 de suelo		\$ 46,90 / m2

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Atentamente,



26 FEB 2025

RECIBIDO

16:00
HORA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
**GEOMÁTICA, AVALÚOS
Y CATASTROS**

Memorando Nro. GADMCM-DGC-2025-0170-M

Machachi, 26 de febrero de 2025

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Stefanny Pamela Pillajo Cueva

DIRECTORA DE GEOMÁTICA AVALÚOS Y CATASTROS

Copia:

Srta. Marjorie Asenet Peralta Salazar
Secretaria

jm





INFORME TÉCNICO DE LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN POR AREAS VERDES.

Informe: N°: 25-IT-DIPLAT-2025

Machachi, 25 de marzo de 2025.

La Dirección de Planificación Territorial de conformidad al ESTATUTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA." de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA GADMCM-2024-0169-ALCALDIA-RA de fecha 30 de diciembre de 2024, Numeral 3.7; Literal b) Atribuciones y responsabilidades; numeral 6, c) Gestión Interna: Ordenamiento Territorial: Numeral 4, esta Dirección emite lo siguiente:

En atención a la solicitud con guía de documentos No. 173526 de fecha 29 de enero de 2025, presentado por la Srta. **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, tendiente a obtener autorización para la **LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION POR AREAS VERDES DEL FRACCIONAMIENTO** del inmueble ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, *aprobada por el Ilustre Concejo en sesión del 25 de enero de 1996* y comunicada esta aprobación al Señor NOTARIO PUBLICO mediante *Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996*.

1.- ANTECEDENTES. –

- En base al documento del *Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996*, en el numeral 10 el cual expresa lo siguiente:

11.- "En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

2.-DATOS TÉCNICOS:

UBICACIÓN:

Calle: Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación
Parroquia: Machachi
Cantón: Mejía
Provincia: Pichincha
Propietario: Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA.
Clave Catastral Lote # 5: 1703500106016183000
Área de terreno Lote # 5: 398,29 m²
Clave Catastral Lote # 6: 1703500106016178000
Área de terreno Lote # 6: 415,46 m²

AVALUÓ:

En base al MEMORANDO: GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025 emitido por la DIRECCION DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTRO determina los siguientes datos:

CLAVE CATASTRAL	TERRENO/CONSTRUCCION	AVALÚO
1703500106016183000 LOTE 5	TERRENO	\$19.014,58
	CONSTRUCCION	\$0,00
1703500106016178000 LOTE 6	TERRENO	\$18.800,02
	CONSTRUCCION	\$38.930,10
AVALUO TOTAL	TERRENO	\$37.814,60
AVALUO TOTAL	CONSTRUCCION	\$38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION		\$76.744,70
Valor por m 2 de suelo		\$ 46,90 c/m2



3.- INFORME TÉCNICO. –

Por lo expuesto anteriormente mencionado se procede al detalle técnico y se fija los siguientes valores de LIQUIDACIÓN de los **LOTES: 5 Y LOTE 6** por ser parte de un **FRACCIONAMIENTO**:

- ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 1.054,70 m²
- ÁREA ÚTIL DEL FRACCIONAMIENTO: 240,95 m²
- LOTES A LIQUIDAR: **LOTE 5- LOTE 6**
- AREA DEL LOTE # 5: 398,29 m²
- AREA DEL LOTE # 6: 415,46 m²

- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA**:
(Del Área Útil del terreno: 1.054,70 m²): **158,21 m²**

AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:
10 % DE CONTRIBUCION DE AREAS COMUNITARIAS: **24,09 m²**
(Según *Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996*).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m ²)	12.72% (134,12 m ²)	15% (158,21 m ²)

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**
(158,21 m² – 24,09 m²) = **134,12 m²**
- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando *GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025*: **\$ 46,90 USD** por cada m² de terreno.
- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**
(134,12 m² x 46,90 por c/m²) **\$ 6.290,23 USD**

VALOR TOTAL A CANCELAR: \$ 6.290,23 USD.

4.- CRITERIO TÉCNICO:

Por lo expuesto anteriormente la Dirección de Planificación Territorial emite el **Informe Técnico** correspondiente a la **LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCION DE AREAS VERDES** de los **LOTE:5 y lote 6**, del **FRACCIONAMIENTO** de propiedad de la **Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, predio ubicado en la en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, **predios con claves catastrales: Lote # 5: 1703500106016183000 y Lote # 6: 1703500106016178000**.

Se deja constancia de que este Informe es netamente técnico, en tal virtud, PROCURADURIA SÍNDICA establecerá los lineamientos legales a lo solicitado.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Aprobado por:

Arq. Johnny David Gamboa Martínez.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Elaborado:	Arq. Fernando J. Tacuri Angos. ANALISTA DE ORDENAMIENTO E. TERRITORIAL Y USO DE SUELO 1	
Revisado:	Ing. Sofía Elizabeth Guerrero C. ESPECIALISTA DE ORDENAMIENTO ESTRATÉGICO TERRITORIAL Y USO DE SUELO	

Adjunto:

-Documentación presentada.



INFORME TÉCNICO DE LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN POR ÁREAS VERDES.

Informe: N°: 25-IT-DIPLAT-2025

Machachi, 25 de marzo de 2025.

La Dirección de Planificación Territorial de conformidad al ESTATUTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA GADMCM-2024-0169-ALCALDIA-RA de fecha 30 de diciembre de 2024, Numeral 3.7; Literal b) Atribuciones y responsabilidades; numeral 6, c) Gestión Interna: Ordenamiento Territorial: Numeral 4, esta Dirección emite lo siguiente:

En atención a la solicitud con guía de documentos No. 173526 de fecha 29 de enero de 2025, presentado por la Srta. **MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, tendiente a obtener autorización para la **LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION POR AREAS VERDES DEL FRACCIONAMIENTO** del inmueble ubicado en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, *aprobada por el Ilustre Concejo en sesión del 25 de enero de 1996* y comunicada esta aprobación al Señor NOTARIO PUBLICO mediante **Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996**.

1.- ANTECEDENTES. –

- En base al documento del **Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996**, en el numeral 10 el cual expresa lo siguiente:

11.- "En caso de venta de los lotes 5 y 6, previamente se solicitará a la I. Municipalidad la Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes y demás impuestos y tasas pertinentes, a ser calculados con el avalúo de terreno actualizado a la venta de los lotes".

2.-DATOS TÉCNICOS:

UBICACIÓN:

Calle: Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación
Parroquia: Machachi
Cantón: Mejía
Provincia: Pichincha
Propietario: Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA.
Clave Catastral Lote # 5: 1703500106016183000
Área de terreno Lote # 5: 398,29 m²
Clave Catastral Lote # 6: 1703500106016178000
Área de terreno Lote # 6: 415,46 m²

AVALUÓ:

En base al MEMORANDO: GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025 emitido por la DIRECCION DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTRO determina los siguientes datos:

CLAVE CATASTRAL	TERRENO/CONSTRUCCION	AVALÚO
1703500106016183000 LOTE 5	TERRENO	\$19.014,58
	CONSTRUCCION	\$0,00
1703500106016178000 LOTE 6	TERRENO	\$18.800,02
	CONSTRUCCION	\$38.930,10
AVALUO TOTAL	TERRENO	\$37.814,60
AVALUO TOTAL	CONSTRUCCION	\$38.930,10
AVALÚO TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCION		\$76.744,70
Valor por m 2 de suelo		\$ 46,90 c/m2



3.- INFORME TÉCNICO. –

Por lo expuesto anteriormente mencionado se procede al detalle técnico y se fija los siguientes valores de LIQUIDACIÓN de los **LOTES: 5 Y LOTE 6** por ser parte de un **FRACCIONAMIENTO**:

- ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 1.054,70 m²
- ÁREA ÚTIL DEL FRACCIONAMIENTO: 240,95 m²
- LOTES A LIQUIDAR: **LOTE 5- LOTE 6**
- AREA DEL LOTE # 5: 398,29 m²
- AREA DEL LOTE # 6: 415,46 m²

- Según la normativa actual la contribución es del **15 % DE CONTRIBUCION AREA COMUNITARIA**:
(Del Área Útil del terreno: 1.054,70 m²): 158,21 m²

AREA DE CONTRIBUCION CANCELADA:

10 % DE CONTRIBUCION DE AREAS COMUNITARIAS:

24,09 m²

(Según *Oficio: 96-010-PCM-F de fecha 02 de febrero de 1996*).

DETALLE DE PORCENTAJE ENTREGADO VS LIQUIDAR		
% ENTREGADO	LIQUIDAR %	TOTAL 15%
2.28 % (24,09 m ²)	12.72% (134,12 m ²)	15% (158,21 m ²)

- **AREA DE CONTRIBUCION A CANCELAR (12.72 %)**
(158,21 m² – 24,09 m²) = 134,12 m²
- **AVALUO PROMEDIO POR CADA M² DEL TERRENO DEL LOTE:**
Memorando *GADMCM-DGC-2025-0170-M de fecha de 26 de febrero de 2025*: \$ 46,90 USD por cada m² de terreno.
- **VALOR DE LA CONTRIBUCION A CANCELAR:**
(134,12 m² x 46,90 por c/m²) \$ 6.290,23 USD

VALOR TOTAL A CANCELAR:

\$ 6.290,23 USD.

4.- CRITERIO TÉCNICO:

Por lo expuesto anteriormente la Dirección de Planificación Territorial emite el **Informe Técnico** correspondiente a la **LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCION DE AREAS VERDES** de los **LOTE:5 y lote 6**, del **FRACCIONAMIENTO** de propiedad de la **Srta. MARCIA PIEDAD CEVALLOS PANELUISA**, predio ubicado en la en la Calle Pérez Pareja y Vía de Circunvalación, zona urbana de la ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, **predios con claves catastrales: Lote # 5: 1703500106016183000 y Lote # 6: 1703500106016178000**.

Se deja constancia de que este Informe es netamente técnico, en tal virtud, PROCURADURIA SÍNDICA establecerá los lineamientos legales a lo solicitado.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Aprobado por:

Arq. Johnny David Gamboa Martínez.

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Elaborado:	Arq. Fernando J. Tacuri Angos. ANALISTA DE ORDENAMIENTO E. TERRITORIAL Y USO DE SUELO 1	
Revisado:	Ing. Sofía Elizabeth Guerrero C. ESPECIALISTA DE ORDENAMIENTO ESTRATÉGICO TERRITORIAL Y USO DE SUELO	

Adjunto:

-Documentación presentada.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- 20 -
(veinte)
Dr. Torres
09/04/2025
fp

MEMORANDO No. GADMCM-DIPLAT-2025-0270-MI

FECHA: Machachi, 04 de abril del 2025

PARA: Abg. Israel Enríquez
PROCURADOR SINDICO (E)

DE: Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACION TERRITORIAL

ASUNTO: Remitir Informe Técnico de Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes No. 025-IT-DIPLAT-2025, guía 173526

Con un cordial saludo, conforme el requerimiento realizado mediante guía de documento No. 173526 de fecha 29 de enero de 2025 presentado por la Srta. Marcia Piedad Cevallos Paneluisa, quien solicita:

"(...)se me autorice la LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN POR AREAS VERDES Y DEMAS IMPUESTOS Y TASAS PERTINENTES DEL FRACCIONAMIENTOS N.- 28545 – LOTE 5 y 6 respectivamente de mi propiedad(...)"

Por lo indicado me permito remitir a usted el Informe Técnico de Liquidación de la Contribución por Áreas Verdes No. 25-IT-DIPLAT-2025 así como la documentación ingresada mediante guía de documento 173526, con la finalidad de continuar el trámite según corresponda.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Con consentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
PROCURADURIA SINDICA
FECHA: 08 ABR 2025 HORA: 16:32
FIRMA: R. Ilao

Elaborado por:

Abg. Erika Almachi
Secretaria



Dirección de
Planificación
Territorial

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar

